



OPŠTINA ROŽAJE
SLUŽBA GLAVNOG GRADSKOG
ARHITEKTE

Opština Rožaje
Ul. M.Tita bb 84310 Rožaje
Tel. 00382 68 028 177
mail: arbinkalac1@gmail.com
web:www.opstinarozaje.me

Broj: UPI-13-041/24-110/1
01.10.2024.godine

Rožaje

Glavni gradski arhitekta, na osnovu člana 87 i 88 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17, 044/18, 063/18, 011/19, 082/20), i člana 18 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o postavljanju, građenju i uklanjanju pomoćnih objekata ("Službeni list Crne Gore" - op, br. 002/15, 039/15 i 009/21) i Ugovora o vršenju poslova br. 0101-UPU 018/20-5 od 13.01.2020.godine rješavajući po zahtjevu Medžlis Islamske zajednice u Crnoj Gori, Odbor islamske zajednice Plav iz Plava za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta "Objekat mješovite namjene", projektovano na dijelu katastarskih parcela br. 22/4/3, 22/3/2, 22/3/3 i 22/3/5 KO Prnjavor u okviru granica PUP opštine Plav ("Službeni list Crne Gore br. 52/21), donosi,

RJEŠENJE

Investitoru Medžlisu Islamske zajednice u Crnoj Gori - Odbor islamske zajednice Plav iz Plava daje se saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta "Objekat mješovite namjene", projektovano na dijelu katastarskih parcela br. 22/4/3, 22/3/2, 22/3/3 i 22/3/5 KO Prnjavor u okviru granica PUP opštine Plav ("Službeni list Crne Gore br. 52/21), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije kao i osnovnih urbanističkih parametara (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

Obrazloženje

Aktom br. UPI13-041/24-110 od 18.09.2024. godine investitor Medžlis Islamke zajednice u Crnoj Gori – Odbor islamske zajednice Plav iz Plava obratio se zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta "Objekat mješovite namjene", projektovano na dijelu katastarskih parcela br. 22/4/3, 22/3/2, 22/3/3 i 22/3/5 KO Prnjavor u okviru granica PUP opštine Plav ("Službeni list Crne Gore br. 52/21).

Uz akt podnosilac zahtjeva dostavio je idejno rješenje u digitalnoj formi (jedan primjerak).

- Kao sastavni dio Idejnog rješenja priloženi su urbanističko tehnički uslovi br. 35-04 od 26.01.2023.godine izdati od strane Sekretarijata za uređenje prostora, imovinu Opštine Plav, kao i dopunski urbanističko tehnički uslovi br. 35-357 od 13.09.2024.godine izdati od strane Sekretarijata za uređenje prostora, ekologiju i zaštitu životne sredine.

U analognoj formi investitor je dostavio:

- Posjedovni list br. 663 - prepis od 12.09.2024.godine, Posjedovni list br. 664 – prepis od 12.09.2024.godine,

- izjavu projektanta da je projektna dokumentacija urađena u skladu sa Uslovima.
- Izjavu geodetske agencije o lokaciji objekta.

Odredbom člana 87 stav 4 tačka 1 i članom 88 stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnje objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17, 044/18, 063/18, 011/19, 082/20) Glavni gradski arhitekta daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade, trga, skvera, šetališta ili gradskog parka u pogledu usaglašenosti sa:

- smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 56 stav 2 tačka ovog zakona (Državne smjernice za razvoj arhitekture); i
- osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji);

Članom 213 stav 2 Zakona propisano je: Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjivaće se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekata.

Glavni gradski arhitekta je razmotrio je zahtjev i idejno rješenje izrađeno od strane DOO "HD Architects" iz Plava, i odlučio kao u dispozitivu rješenja i to iz sljedećih razloga:

Obzirom da još uvijek nijesu donijete Državne smjernice razvoja arhitekture, materijalizacija i oblikovanje objekata mora se posmatrati u skladu sa strateškim i planskim aktima opštine Plav te PUP-om opštine Plav ("Službeni list Crne Gore", br. 52/21).

Plan ne daje precizne smjernice arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije za ovu vrstu objekata. Ono što je planom definisano jesu sljedeće smjernice:

- Fasade objekata kao i krovni pokrivači su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugrađeni.
- Porodični stambeni objekti su planirani za korišćenje i potrebe jednog domaćinstva. Zavisno od veličine objekta moguća je izgradnja i više stambenih jedinica i to u okviru porodičnog stanovanja maksimalno 4 stambene jedinice.
- Kod porodičnih stambenih objekata parkiranje i garažiranje je planirano u okviru parcele odnosno objekta.
- Za sve objekte su obavezni kosi krovovi, dvovodni ili četvorovodni, a kod komplikovanijih objekata i kombinovani, nagib krovnih ravni je u funkciji odabranog krovnog pokrivača i klimatskih uslova. Krovni pokrivač je crep, eternit, tegola ili neki drugi kvalitetan materijal.
- Gde postoje tehničke mogućnosti, pored planiranih, ostavlja se mogućnost za korišćenje podkrovnih prostora za stanovanje u nepromenjenom spoljnjem gabaritu objekta (ukoliko su veliki rasponi objekta uslovlili visok tavanski prostor i sl.)
- Obrada prozorskih otvora i vrata drvetom ili al.bravarija odnosno PVC, u beloj boji ili u boji koja je u skladu sa arhitekturom i materijalizacijom objekta.

Na osnovu uvida u priloženu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, Glavni gradski arhitekta konstatuje da su priložene arhitektonske karakteristike i materijalizacija priloženog idejnog rješenja u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta. Planom je dozvoljeno udruživanje urbanističkih parcela.

Na katastarskim parcelama 22/4/3, 22/3/2, 22/3/3 i 22/3/5 KO Prnjavor ukupne površine 1904 m² i za namjenu površina DS-4 ostvareni su sljedeći parametri (u skladu sa izjavom projektanta):

- Zadat indeks zauzetosti iznosi 0,4 – ostvaren indeks zauzetosti 0,24
- Indeks izgrađenosti iznosi 0,5 - ostvaren indeks zauzetosti iznosi 0,5
- Zadata spratnost iznosi tri nadzemne etaže – projektovana spratnost iznosi Su+P+1,

- Zadana minimalna udaljenost građevinske od regulacione linije iznosi 5.0m – Objekat ne prelazi nanešenu građevinsku liniju (u skladu sa grafičkim prilogom Situacija).
- Zadana udaljenost objekta od granice susjedne parcele iznosi min. 2,5m – ostvarena udaljenost u projektu iznosi 2.5m.

Pri obrazlaganju ovog rješenja Glavni gradski arhitekta ukazuje da je prvostepeno rješenje donijeto bez izjašnjavanja stranke o rezultatima ispitnog postupka budući da je zahtjev stranke u cjelosti usvojen - član 113 stav 1 tačka 2 Zakona o upravnom postupku.

Kod izloženog činjeničnog stanja stvari Glavni gradski arhitekta našao je da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Medžlisu Islamske zajednice u Crnoj Gori - Odbor islamske zajednice Plav iz Plava na idejno rješenje arhitektonskog projekta "Objekat mješovite namjene", projektovano na dijelu katastarskih parcela br. 22/4/3, 22/3/2, 22/3/3 i 22/3/5 KO Prnjavor u okviru granica PUP opštine Plav ("Službeni list Crne Gore br. 52/21), u Plavu u odnosu na materijalizaciju i arhitektonsko oblikovanje objekta, kao i osnovne urbanističke parametre (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

PRAVNA POUKA: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba preko ovog organa Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine u roku od 15 dana od dana prijema ovog rješenja.

- Dostavljeno:**
- Podnosiocu zahtjeva
 - Predmetu
 - Arhivi,

GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA
Arbin Kalac, dipl.ing.arh.

